

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第107回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

不動産学部が夏季休暇中に行うケンブリッジ大学への海外留学に参加した。不動産学を学ぶ中で、日本だけでなく世界的な視野も持たれたいという思いが強くなったためだ。

不動産学の発祥の地で、名門大学のケンブリッジで学ぶことは刺激的で、専門性を高め自己の成長につなげるチャンスと考えた。

ケンブリッジでは味のある建物が風格のある街並みをつくっていた。建物の高さがそろって統一性がある。日本では第一種低層住居専用



熊崎 瞬

不動産学部3年

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産の不思議 不動産のふしぎ

地域など、一部の地域地区で高さを一統する規定があるが、街並みの形成をもたらすものではない。建物外観に歴史を感じる一方、内部は現代の設備が整っていて、その差に驚いた。不動産市場では古いほど需要があり価値が高いという。日本とは逆の現象を見出し、文化の違いに衝撃を受けた。

講義ではヨーロッパの不動産市場

ケンブリッジの街づくり

古いほど価値が高い文化

と再開発を中心に学んだ。その中で、英国の都市計画が日本に強い影響を与えていることを知った。一例としてグリーンベルトがある。住宅地の無秩序な拡大を阻止するために設置する緑地帯である。日本では1950年代の首都圏整備計画でこれを設定した。大ロンドン計画を参考にしたものだ。建ぺい率を低くして緑を残し、都市の過密を抑制しようとした。しかし、開発を抑制できないだ

けでなく、違法建築の乱立を招いた。この経験から1968年制定の都市計画法では、市街化区域と市街化調整区域に区分する方式をとった。都市計画法を制定すること自体、英国に学んだものだ。

ケンブリッジの街は今でもグリーンベルトに囲まれ、中心部から30分も歩けばグリーンベルトに出ることができ、誰でも使える遊歩道のネットワークがある。都市的土地利用と農的土地利用のメリハリが保たれている。

都市の更新にも刺激を受けた。開発制度の1つに「開発利益の公共還元」がある。1947年に導入され、開発許可を受けた民間から公共が開発利益の一部を徴収する。ケンブリッジの中心部を複合商業施設のグランドアーケードとして再開発する際にこの制度を利用し、公共の図書館を設けた。学生の街ケンブリッジの特性にふさわしい公共還元だ。

写真は再開発地区の入り口部分だ



再開発地区の入り口付近

が新旧建物の見分けがつかない。開発と保全の両立、歴史を蓄積して価値を創る、民間活力と公共の福祉の両立など、学ぶことが多い海外留学だった。

【教員のコメント】

英国では建て替えの計画許可を諮る公聴会に地域住民が参加し、専門家と同等の決定権を持つ。今より悪くならないが慣習法上の判断基準で、容積率制をとらないため、建築規模も許可までの時間も予測できない。既存建物のコンバージョンが現実的だ。